

Důvodová zpráva

OÚP zaevidoval 2 návrhy na pořízení změny ÚPnM v lokalitě U Nemocnice, a to:

- pro pozemek parc. č. 1354 – **navrhovatel** a vlastník společnost [REDACTED],

- pro pozemek parc. č. 1355 – **navrhovatel** a vlastník konkrétní fyzická osoba.

Vzhledem ke skutečnosti že konkrétní fyzická osoba je jednatelem společnosti [REDACTED] a pozemek parc. č. 1354 se stavbou víceúčelového objektu s č. popisným 595, sousedí na severní a východní straně s pozemkem parc. č. 1355, byly oba návrhy na pořízení změny ÚPnM sloučeny do jedné změny ÚPnM.

Navrhovatelé budou hradit finanční náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM.

Předmětné pozemky jsou zahrnuty dle ÚPnM do plochy se způsobem využití **VZ**. Záměrem navrhovatele je na pozemku parc. č. 1355 je realizovat bytový dům pro sebe a rodinné příslušníky a stavbu na pozemku parc. č. 1354 změnit na stavbu pro bydlení.

Na základě těchto skutečností žádají navrhovatelé o změnu způsobu využití z **VZ** na **IN-2**.

Řešené území (viz příloha č. 2 tohoto materiálu):

Řešené území je dle ÚPnM součástí makrobloku 2.6.2.008. a zahrnuje 2 pozemky na rohu křižovatky ulic B. Němcová a Tichá v sousedství zdravotního a rehabilitačního zařízení společnosti Olma R+ s.r.o. a areálu krajské nemocnice.

Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice		
1.	odbor ochrany životního prostředí	bez připomínek
2.	odbor dopravy a silničního hospodářství	požadavek na náhradu parkovacích stání, které se nacházejí na pozemku parc. č. 1355 pro zákazníky sousedícího rehabilitačního objektu společnosti Olma R+ s.r.o. a zajištění příslušných parkovacích stání k budoucímu bytovému domu
3.	útvár hlavního architekta	bez připomínek
4.	stavební úřad	nezasláno
5.	investiční odbor	nezasláno
6.	odbor správy veřejných statků	bez připomínek
7.	majetkový odbor	bez připomínek
8.	odbor rozvoje a veřejných zakázek	nezasláno
9.	odbor památkové péče	bez připomínek
Ostatní		
1.	Architekti Hruša & spol., Atelier Brno, s.r.o.	souhlasné vyjádření

Stanovisko pořizovatele:

Požadovaná změna způsobu využití na IN-2 umožní na pozemku parc. č. 1354 v ul. Tichá změnu užívání stávajícího víceúčelového objektu na rodinný dům a na pozemku parc. č. 1355 v ul. B.

Němcové realizaci **bytového domu s nejvýše přípustnou výškou** dle čl. 190 odst. (3) OZV, tj. **s max. 3 nadzemními podlažími a podkrovím.**

Jižně na druhé straně ulice Tichá a východně na druhé straně ulice B. Němcové se nacházejí stabilizovaná obytná území, která jsou dle ÚPnM určena ke způsobu využití IN-2, tj. ke shodnému využití, které předpokládá tento návrh změny ÚPnM pro plochu s pozemky parc. č. 1354 a 1355 s celkovou rozlohou 839 m². Lze předpokládat, že požadovaná změna způsobu využití z VZ na IN-2 nebude mít dopad do urbanistické koncepce této části města a rovněž nebude negativně ovlivňovat provoz areálu nemocnice.

Na základě výše uvedeného, při zohlednění souhlasného vyjádření projektanta ÚPnM (Architekti Hrůša & spol., Atelier Brno, s.r.o.) a diskuze v radě města dne 29. 5. 2013, **doporučuje pořizovatel zahájení procesu pořizování požadované změny ÚPnM za předpokladu, že v návrhu zadání změny ÚPnM bude dána podmínka prověřit změny v území územní studií, která zejména prověří a stanoví:**

- **limity objemového a plošného uspořádání území v souladu s čl. 97 a 190 OZV, tj. výškovou hladinu zástavby, hustotu zastavění jednotlivých pozemků, stavební čáru, stavební hranici, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu, a to s ohledem na charakter zástavby v širších vazbách, přičemž celková výška objektu nesmí překročit výšku stávajícího objektu na pozemku parc. č. 1357 (objekt Olma R+ rehabilitační centrum),**
- **napojení na veřejnou infrastrukturu, tj. dopravní řešení včetně řešení dopravy v klidu pro potřeby jednotlivých objektů na vlastních pozemcích, a řešení inženýrské sítě.**

Změna ÚPnM bude zpracována v souladu s příslušnými paragrafy stavebního zákona. Pořizovatel upozorňuje, že proces pořizování dané změny ÚPnM může rovněž na základě veřejného projednávání prokázat, že změna ÚPnM není možná.

V kolegiu primátora byl návrh na pořízení změny ÚPnM projednán dne 11. 3. 2013.

Výše popsany návrh na pořízení změny ÚPnM byl již předložen na jednání rady města dne 20. 3. 2013. Rada města usnesením č. 384/2013 vzala na vědomí návrh na pořízení změny ÚPnM a uložila Ing. Ivaně Popelové, náměstkyni primátora, předložit jej na jednání zastupitelstva, nepřijala usnesení v části *doporučuje schválit návrh na pořízení změny ÚPnM.*

Na základě tohoto „nedoporučení“ doložil navrhovatel dodatečné vysvětlení záměru bytového domu k návrhu na pořízení změny ÚPnM pro dosud nezastavěný pozemek parc. č. 1355 (*viz příloha č. 5 tohoto materiálu*). Zde navrhovatel uvádí, že má zájem na pozemku realizovat objekt pro bydlení své a svých rodinných příslušníků, a to s výškou zástavby max. 3 nadzemní podlaží a podkroví.

K tomu dále navrhovatel doplňuje, že stávající způsob využití dle ÚPnM, tj. VZ, umožňuje na pozemku parc. č. 1355 realizovat objekt s využitím pro zdravotní a sociální služby, jehož výška by mohla být rovněž 3 podlaží a podkroví, ale i větší s ohledem na ostatní objekty areálu nemocnice, pokud by to umožnila územní studie, protože v ÚPnM, resp. v OZV, není pro způsob využití VZ stanovena max. výška zástavby (*viz příloha č. 5 tohoto materiálu*).

Rada města na svém jednání dne 29. 5. 2013 usnesením č. 781/2013 vzala na vědomí návrh na pořízení změny ÚPnM, doporučila jej schválit a uložila Ing. Ivaně Popelové, náměstkyni primátora, předložit jej na jednání zastupitelstva.

Výše popsany návrh na pořízení změny ÚPnM, včetně dodatečného vysvětlení záměru navrhovatele, je následně po projednání v radě města předložen k rozhodnutí do zastupitelstva města, a to v souladu s § 46 odst. (3) stavebního zákona.

Zkratky použité v textu:

OÚP	<i>odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice</i>
ÚPnM	<i>územní plán města České Budějovice</i>
OZV	<i>obecně závazná vyhláška č. 4/2000 o závazných částech ÚPnM, v platném znění</i>
změna ÚPnM	<i>změna ÚPnM v lokalitě U Nemocnice v katastrálním území České Budějovice 7</i>
stavební zákon	<i>zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění</i>
VZ	<i>zastavitelné území veřejné vybavenosti pro zdravotnictví (čl. 52 OZV)</i>
IN-2	<i>zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí (čl. 17 OZV)</i>